

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/065/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	28.11.2022
Verwaltungsausschuss	06.12.2022
Rat der Gemeinde Geeste	15.12.2022

Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Geeste-Dalum

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Seit geraumer Zeit wird die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Geeste-Dalum am Busackerweg, direkt am Kreisverkehr Meppener Straße diskutiert. Als potentieller Investor ist die Volksbank Haselünne eG mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Mit der Umsetzung des Projektes soll seitens der Volksbank Haselünne eG das Planungsbüro Kruse Wohnbau aus Haselünne betraut werden. Durch das neu zu errichtende Fachmarktzentrum Geeste-Dalum soll der Vollsortimenter EDEKA mit einer voraussichtlichen Gesamtfläche von 2.600 qm, davon 1.800 qm Verkaufsfläche, angesiedelt werden. Bei Realisierung des Fachmarktzentrums Geeste-Dalum ist die Ansiedlung vier weiterer Fachmärkte vorgesehen. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um NKD mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 350 qm, TAKKO mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 520 qm, SchuhOKAY mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 420 qm und Kiebitz-Gastro (Schnitzelwelt) mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 350 qm.

Um die Auswirkungen der Ansiedlung auf die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Geeste aber auch der umliegenden Kommunen zu betrachten, wurde der Gutachter Peter Urban Berger durch die Gemeinde Geeste mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Die Auswirkungsanalyse aus März / Mai 2021 ist als Anlage beigefügt. Herr Berger hat im Jahr 2012 seinerzeit für die Gemeinde Geeste das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Die Kosten für die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse und die mögliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden der Gemeinde Geeste vom Vorhabenträger (Volksbank Haselünne eG) auf Basis des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages erstattet. Auch im Übrigen trägt die Volksbank Haselünne eG das Kostenrisiko.

Nachdem dem Gemeinderat die Auswirkungsanalyse im Juli 2021 durch Herrn Berger vorgestellt wurde, erfolgten im Nachgang die Beratungen in der CDU-Fraktion sowie in der Gruppe SPD/Bündnis 90 Die Grünen und der UWG-Fraktion. Aufgrund der besonderen Bedeutung wurde das Vorhaben durch den Vorhabenträger und den anzusiedelnden Märkten am 21.09.2022 im Rahmen einer Bürgerversammlung der breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Der Gutachter, Herr Berger, hat die Auswirkungsanalyse ebenfalls in der Bürgerversammlung vorgestellt und erläutert.

Nach der Bürgerversammlung zur Ansiedlung eines möglichen Fachmarktzentums hat zwischenzeitlich auch die Bunting Beteiligungs AG als Betreiberin des Combi-Marktes in Dalum ihre beabsichtigten Entwicklungspläne dargelegt. Danach ist der Abriss und Neubau des bestehenden Combi-Verbrauchermarktes in Dalum mit einer erweiterten Verkaufsfläche von ca. 1.950 qm inkl. eines erweiterten Backshops mit vergrößertem Sitzbereich und Schaffung von 82 Einstellplätzen geplant. Die Bunting Beteiligungs AG ist außerdem bereit, im Ortsteil Geeste an der Antoniusstraße ein Gebäude mit einem Nahversorger zu errichten. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 200 qm.

Der anvisierte Standort für das Fachmarktzentrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Emsland 2012 zeichnerisch als „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“ sowie als „Vorhaltsgebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Grundsätzlich ist auch ein Verstoß gegen das Integrationsgebot der Landesplanung und Raumordnung Niedersachsen festzustellen. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens am vorgesehenen Planstandort gegeben ist, erfordern die vorgenannt skizzierten landesplanerischen und raumordnerischen Rahmenfestsetzungen ein „Zielabweichungsverfahren“. Hierbei werden insbesondere auch die von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Kommunen einbezogen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden vom Vorhaben gewahrt, sofern die Abweichung vom Integrationsgebot im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens „geheilt“ werden kann und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste angepasst wird. Im Anschluss sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Geeste mit Anpassung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Dalum notwendig.

Im Rahmen des Planverfahrens ist durch entsprechende Gutachter nachzuweisen, dass das Vorhaben an dem geplanten Standort realisiert werden kann. Neben einem Lärmschutzgutachten zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung, sind eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht zu erstellen. Zudem zeigt ein Verkehrskonzept auf, wie der zusätzliche Verkehr über die vorhandenen Straßen zu- und abgeführt werden kann. Über ein Bodengutachten wird die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit dargestellt, damit ein Entwässerungskonzept hinsichtlich des Oberflächenwassers entwickelt werden kann.

Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Emsland erforderlich. Eine Teilfläche des Grundstückes liegt derzeit im Landschaftsschutzgebiet Emstal und muss für das Bauvorhaben entsprechend aus dem Geltungsbereich der Verordnung herausgenommen werden. Hierbei handelt es sich um eine formelle Ausnahme, für die ein Änderungsverfahren beim Landkreis zu beantragen ist.

Es ist ersichtlich, dass das erforderliche Verfahren zur Realisierung eines Fachmarktzentums sowohl zeitlich wie auch finanziell erhebliche Ressourcen bindet. Aus diesem Grund wird vor Einleitung weiterer Schritte empfohlen, zunächst einen Grundsatzbeschluss dahingehend zu fassen, ob ein Fachmarktzentrum angesiedelt werden soll.

Die Bunting Beteiligungs AG hat ihre Entwicklungspläne unter dem Vorbehalt eingebracht, dass eine Realisierung nur dann erfolgt, wenn das Fachmarktzentrum nicht angesiedelt wird. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung des Nahversorgers im Ortsteil Geeste. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, bei einem negativen Beschluss zur Ausweisung eines Fachmarktzentums eine vertragliche Absiche-

rung mit der Bunting Beteiligungs AG zu den in Aussicht gestellten Investitionen und Ansiedlungen abzuschliessen.

Beschlussvorschlag:

1. Alternative

Die Gemeinde Geeste spricht sich grundsätzlich für die Ausweisung eines Fachmarktzentrums am Busackerweg in Dalum aus. Die weiteren erforderlichen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

2. Alternative

Die Gemeinde Geeste lehnt die Ausweisung eines Fachmarktzentrums am Busackerweg in Dalum ab. Mit der Bunting Beteiligungs AG ist ein Vertrag zur Sicherung der vorgetragenen Entwicklungspläne zum Abriss und Neubau des Combi-Verbrauchermarktes in Dalum und der Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Geeste zu schließen. Neben der Verpflichtung zur Umsetzung der Entwicklungspläne sind auch Sanktionen bei Nichtrealisierung zu vereinbaren.

Anlage:

Auswirkungsanalyse Edeka-Markt und ergänzende Fachmärkte am Standort Geeste-Dalum, Busackerweg, März / Mai 2021